

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **86/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023 ore 15:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Appartamento con Autorimessa**

**Esperto alla stima:** Elisabetta Fagotto  
**Codice fiscale:** FGTLBT69C53G914L  
**Partita IVA:** 04437170279  
**Studio in:** Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro  
**Telefono:** 0421 242567  
**Email:** [architetto@elisabettafagotto.it](mailto:architetto@elisabettafagotto.it)  
**Pec:** [elisabetta.fagotto@archiworldpec.it](mailto:elisabetta.fagotto@archiworldpec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Udine n.31/F - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Descrizione zona:** Immobile ubicato lungo via Udine, quale strada secondaria della frazione Settimo del Comune di Cinto Caomaggiore che collega il paesino alla frazione Marignana del Comune di Sesto al Reghena. L'immobile risulta ubicato in una zona a prevalente carattere residenziale posta a circa 2,00 Km dal centro storico comunale.

**Lotto:** 1 - Appartamento con Autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento con Autorimessa

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** , foglio 6, particella 42, subalterno 8, indirizzo via Udine n.27, piano 2, comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 88 mq., rendita € 267,27 €,

, foglio 6, particella 42, subalterno 10, indirizzo via Udine n.27, piano 2, comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria C/6, classe 10, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 34,09 €

### 2. Possesso

**Bene:** via Udine n.31/F - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con Autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento con Autorimessa

**Possesso:** Occupato da comodato d'uso non registrato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Udine n.31/F - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con Autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento con Autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Udine n.31/F - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con Autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento con Autorimessa

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A.



## 5. Comproprietari

**Beni:** via Udine n.31/F - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con Autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento con Autorimessa

Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Comproprietari:

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Udine n.31/F - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con Autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento con Autorimessa

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Udine n.31/F - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con Autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento con Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Udine n.31/F - Settimo - Cinto Caomaggiore (VE) - 30020

**Lotto:** 1 - Appartamento con Autorimessa

Valore immobile ARROTONDATO:

**€ 85.000,00**

Valore quota ARROTONDATO:

**€ 42.500,00**



## Premessa

Con ordinanza del 17 Novembre 2022, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.86/2022, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 19 Aprile 2023.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 13 Dicembre 2022, come stabilito con il Custode Giudiziario Avvocato Raffaella Verardo, alle ore 15:00 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico anche alla presenza della \_\_\_\_\_ in qualità di ospite a titolo gratuito dal 17-08-2022.

Alle ore 15:50 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.



Beni in **Cinto Caomaggiore (VE)**  
Località/Frazione **Settimo**  
via Udine n.31/F

### **Lotto: 1 – Appartamento con Autorimessa**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A – Appartamento con Autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Settimo, via Udine n.31/F**

Note: E' assegnato, a titolo di servitù permanente, l'uso esclusivo di un posto auto scoperto (individuato con il n.4) sulla planimetria allegata all'atto di compravendita.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà**

– Stato Civile: coniugato – Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Vedi Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di

Doc\_01

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 6, particella 42, subalterno 8, indirizzo via Udine n.27, piano 2, comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 88 mq., rendita € 267,27 €

Derivante da: Atto di Compravendita del 08/02/2005 a firma del Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento Rep.30856.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 6, particella 42, subalterno 10, indirizzo via Udine n.27, piano 2, comune Cinto Caomaggiore (VE), categoria C/6, classe 10, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 34,09

Derivante da: Atto di Compravendita del 08/02/2005 a firma del Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento Rep.30856.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del sopralluogo effettuato in data 13-12-2022, si dichiara la conformità catastale.

È necessario la rettifica della toponomastica presso l'Agenzia delle Entrate (Docfa costo compreso diritti pari a €350)

*Note generali: (Si segnala la presenza di un setto verticale nell'angolo vicino alla porta d'entrata che non incide sulla conformità catastale)*



**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Immobile ubicato lungo via Udine, quale strada secondaria della frazione Settimo del Comune di Cinto Caomaggiore che collega il paesino alla frazione Marignana del Comune di Sesto al Reghena. L'immobile risulta ubicato in una zona a prevalente carattere residenziale posta a circa 2,00 Km dal centro storico comunale e vicina a tutti i principali servizi.

**Caratteristiche zona:** periferica Buona

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Sesto al Reghena, Portogruaro, Villotta di Chions, Azzano Decimo, ecc.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Caomaggiore, lago azzurro, ecc.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Biagio, ecc.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** comodato d'uso non registrato

Note: Si evidenzia che l'immobile risulta occupato a titolo gratuito a titolo di comodato d'uso gratuito non scritto (vedi certificato di residenza).

Doc\_05

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA S.P.A. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 08/02/2005 ai nn. 30857/6018; Iscritto/trascritto a Venezia in data 01/03/2005 ai nn. 7778/1860; Importo ipoteca: € 260.000; Importo capitale: € 130.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Venezia in data 30/06/2022 ai nn. 24697/17630. (E' presente il verbale di pignoramento sull'immobile trascritto a Venezia in data 29/06/2022 ai nn. 74425/17455 rettificato per errata intestazione)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento con Autorimessa

Doc\_03

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 200 € circa .

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** / . /

**Millesimi di proprietà:** Le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio corrispondenti alle u.i. oggetto di esecuzione immobiliare, ai sensi dell'art.1117 e seguenti del c.c. sono pari a complessivi 162,58/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'appartamento è posto al secondo piano dell'immobile e non è presente l'ascensore.



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** A fronte di un'ipotetica vendita sarà necessaria la redazione di tale documento il quale prezzo ammonta a circa 250,00 € più oneri ed accessori, e a tal fine si raccomanda l'aggiornamento del libretto della caldaia.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** /

**Avvertenze ulteriori:** /

Doc\_05

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 08/02/2005** . In forza di Atto di Donazione e Permuta - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti, in data 30/04/2001, ai nn. 100779; trascritto a Venezia, in data 11/05/2001, ai nn. 14249/9850.

**Titolare/Proprietario:** dal 08/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 08/02/2005, ai nn. 30856/6017; registrato a Pordnone, in data 23/02/2005, ai nn. 1432/1T; trascritto a Venezia, in data 01/03/2005, ai nn. 7777/4420.

Doc\_03

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 32/01 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI EDIFICIO DA ADIBIRE AD USO RESIDENZIALE E UFFICI

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 29/08/2002 al n. di prot. 32/01

Abitabilità/agibilità in data 08/03/2004 al n. di prot. 02/04

Numero pratica: 38/03

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.32/01 DEL 29-08-2002

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/02/2004 al n. di prot. 38/03

Abitabilità/agibilità in data 08/03/2004 al n. di prot. 02/04

Numero pratica: 02/04

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: COSTRUZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE E DIREZIONALE

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 08/03/2004 al n. di prot. 02/04

### 7.1 Conformità edilizia:



**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito del sopralluogo effettuato, si dichiara la conformità edilizia : *(Si segnala la presenza di un setto verticale nell'angolo vicino alla porta d'entrata che non incide sulla conformità catastale)*

Note: è presente un serramento in alluminio nel ballatoio esterno comune da eliminare.

Doc\_04

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 52 del 16-11-2019
Zona omogenea:	Zona Omogenea C1
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Doc\_04

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con Autorimessa**

Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Ex Caseificio", ubicato lungo la via Udine della frazione Settimo di Cinto Caomaggiore, quale strada che si collega alla frazione Marignana del Comune di Sesto al Reghena.

L'immobile risulta ubicato in una zona a carattere residenziale posta a circa 2,00 Km dal centro storico comunale ben servita della viabilità pubblica e vicina a tutti i principali servizi.

L'edificio condominiale si erige su tre piani fuori terra ed è completo di fabbricato accessorio in corpo staccato ad uso autorimesse con ripostigli e di area esterna adibita a parcheggi e spazi di manovra.

Gli accessi carraio e pedonale avvengono direttamente dalla via pubblica Udine.

L'appartamento risulta essere così composto: ampia zona giorno tipo open-space completa di soggiorno/cottura con due logge di sfogo, ripostiglio, disimpegno di filtro alla zona notte comprensiva di due camere (entrambe con terrazzo di sfogo autonomo) e bagno.

L'appartamento risulta completo anche di centrale termica esterna, ubicata in un piccolo vano nel ballatoio di ingresso comune.

Al piano terra è collocata la porzione accessoria del condominio dov'è ubicata l'autorimessa con ripostiglio oggetto di esecuzione immobiliare.

Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno, con doppio vetro, come pure gli scuri, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze ad eccezione delle camere che risultano pavimentate con legno, gli impianti sono sottotraccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia autonoma posta nel-





la centrale termica.

L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in ottimo stato manutentivo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **121,72**

E' posto al piano: T-2

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31F; ha un'altezza utile interna di circa m. Hm = 2,95 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: A seguito del sopralluogo effettuato si dichiara che l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione ben mantenuto nel tempo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento (Sub.8 - 2°P.)	sup lorda di pavimento	1,00	81,95	€ 1.000,00
Centrale Termica (Sub.8 - 2°P.)	sup lorda di pavimento	0,50	0,93	€ 1.000,00
Loggia Ovest (Sub.8 - 2°P.)	sup lorda di pavimento	0,40	2,26	€ 1.000,00
Loggia Est (Sub.8 - 2°P.)	sup lorda di pavimento	0,40	1,46	€ 1.000,00
Terrazzo n.1 (Sub.8 - 2°P.)	sup lorda di pavimento	0,30	1,20	€ 1.000,00
Terrazzo n.2 (Sub.8 - 2°P.)	sup lorda di pavimento	0,30	1,20	€ 1.000,00
Autorimessa (Sub.10 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,60	8,89	€ 1.000,00
Ripostiglio (Sub.10 - P.T.)	sup lorda di pavimento	0,50	2,88	€ 1.000,00

**100,78**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**



Periodo: 1 - 2022

Zona: Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

#### Elenco fonti:

Catasto di Venezia (VE);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia (VE);

Uffici del registro di Venezia (VE);

Ufficio tecnico di Cinto Caomaggiore (VE);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750,00 - 1.000,00 valore con stato conservativo normale relativo alle Abitazioni Civili

1.000,00 - 1.250,00 valore con stato conservativo ottimo relativo alle Abitazioni Civili;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.



**8.2 Valutazione corpi:****A - Appartamento con Autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (Sub.8 - 2°P)	81,95	€ 1.000,00	€ 81.950,00
Centrale Termica (Sub.8 - 2°P.)	0,93	€ 1.000,00	€ 930,00
Loggia Ovest (Sub.8 - 2°P.)	2,26	€ 1.000,00	€ 2.260,00
Loggia Est (Sub.8 - 2°P.)	1,46	€ 1.000,00	€ 1.460,00
Terrazzo n.1 (Sub.8 - 2°P.)	1,20	€ 1.000,00	€ 1.200,00
Terrazzo n.2 (Sub.8 - 2°P.)	1,20	€ 1.000,00	€ 1.200,00
Autorimessa (Sub.10 - P.T.)	8,89	€ 1.000,00	€ 8.890,00
Ripostiglio (Sub.10 - P.T.)	2,88	€ 1.000,00	€ 2.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.770,00
Valore corpo			€ 100.770,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.385,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>A - Appartamento con Autorimessa</b>	<b>Abitazione di tipo civile [A2]</b>	<b>100,78</b>	<b>€ 100.770,00</b>	<b>€ 50.385,00</b>

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.115,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.949,00
---	-------------

<b>Valore immobile arrotondato nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 85.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore quota immobile arrotondato nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 42.500,00</b>
--	--------------------

**Note finali dell'esperto:**

CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**

86\_2022\_DOCUMENTI ESECUTATO\_01  
 86\_2022\_DOCUMENTI CATASTALI\_02  
 86\_2022\_DOCUMENTI IPOTECARI\_03  
 86\_2022\_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI\_04  
 86\_2022\_VARIE\_05  
 86\_2022\_FOTO IMMOBILE

Data generazione:  
 04-03-2023

L'Esperto alla stima  
**Elisabetta Fagotto**

